

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 130 /2021/KDTM-PT

Ngày: 28 /6 /2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín
dụng

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh**

Các thẩm phán: **Bà Lê Thúy Linh**

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký phiên tòa: **Ông Lê Hồng Hòa** - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà
Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: **Bà
Đinh Thị Tuyết Mai** - Kiểm sát viên.

Ngày 28/6/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc
thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 58/2021/TLPT-KDTM
ngày 05/3/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do Bản án kinh doanh
thương mại sơ thẩm số 23/2020/KDTM-ST ngày 24/9/2020 của Toà án nhân
dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2021/QĐXXPT-
KDTM ngày 08/4/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 241/2021/QĐ-HPT ngày
05/5/2021 và Thông báo thay đổi lịch mở phiên tòa số 292/2021 ngày
08/6/2021,giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex.

Trụ sở: Tầng 16, 23, 24 tòa nhà Mipec, số 229 phố Tây Sơn, phường Ngã Tư
Sở, quận Đống Đa, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Quang Định** - Tổng giám đốc ngân
hàng.

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt, ông Lương Ngọc
Thạch** - Phòng xử lý và thu hồi nợ

(Giấy ủy quyền số 118/2018/UQ-GĐ ngày 28/5/2018 và số 153/2020/UQ-
GĐCNTL ngày 15/3/2020)

Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại Sao Mai.

Trụ sở: Số 17 ngõ 58 phố Mạc Thị Bưởi, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng,
Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Ngô Trung Hiếu** - Giám đốc

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Toán, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ Yên Mỹ 2, phường Xuân Hòa, thành phố Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc

3.2. Chị Triệu Thị Thanh Trà, sinh năm 1989

3.3. Chị Triệu Hoài Thu, sinh năm 1993

3.4. Anh Triệu Hoàng Minh, sinh năm 1995

Địa chỉ: Tổ Yên Mỹ 2, phường Xuân Hòa, thành phố Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc

3.5. Anh Triệu Quốc Trình, sinh năm 1987

3.6. Chị Nguyễn Minh Trang, sinh năm 1992

3.7. Cháu Triệu Trần Thúy Hạnh, sinh năm 2008

3.8. Cháu Triệu Trần Thùy Dương, sinh năm 2009

3.9. Cháu Triệu Trần Quốc Thái, sinh năm 2014

(Anh Triệu Quốc Trình là người đại diện theo pháp luật của các con Hạnh, Dương, Thái)

3.10. Cháu Triệu Quốc Vinh, sinh năm 2015

3.11. Cháu Triệu Quốc Anh, sinh năm 2019

(Anh Triệu Quốc Trình, chị Nguyễn Minh Trang là người đại diện theo pháp luật của các con Vinh, Anh)

Cùng cư trú: Số 1 ngõ 4 phố Lê Liêm, tổ Yên Mỹ 2, phường Xuân Hòa, thành phố Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc

3.12. Anh Ngô Trung Hiếu, sinh năm 1992

3.13. Ông Ngô Phương Đông, sinh năm 1960

Cùng ĐKKTT: Số 189 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

3.14. Ông Đàm Khắc Cảnh, sinh năm 1963

3.15. Bà Nguyễn Thị Kỳ, sinh năm 1966

3.16. Cháu Đàm Thanh Phương, sinh năm 2008

3.17. Cháu Đàm Khắc Thuận, sinh năm 2012

Ông Đàm Khắc Cảnh, bà Nguyễn Thị Kỳ là người đại diện theo pháp luật của cháu Phương, cháu Thuận:

Địa chỉ: Thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội

3.18. Văn phòng công chứng Bảo Tín.

Trụ sở: Số 169 phố Trung Trắc, phường Trung Trắc, thành phố Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Văn Quỳ** - Trưởng văn phòng

(Nguyên đơn và bà Toán có mặt; Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 03/12/2014 Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex (Gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty TNHH Thương mại Sao Mai (Gọi tắt là Công ty Sao Mai) có ký Hợp đồng tín dụng số 1228.764/2014/HĐTD-DN/PGBankTL. Ngoài ra giữa Ngân hàng và Công ty còn ký kết 02 Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng nêu trên. Nội dung hợp đồng thể hiện việc Ngân hàng cấp cho Công ty Sao Mai vay một hạn mức tín dụng là 2.000.000.000đ. Lãi suất vay sẽ quy định cụ thể trên giấy nhận nợ. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 12 tháng (kể từ ngày

rút vốn đầu tiên). Mục đích sử dụng tiền vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh và bảo lãnh. Trả nợ: lịch trả nợ gốc quy định trên giấy nhận nợ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là 02 bất động sản gồm:

- Quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số Xuân Đồng, Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp cho anh Ngô Trung Hiếu.

- Quyền sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 26, tại phường Xuân Hòa, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc cấp cho anh Ngô Trung Hiếu.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Sao Mai vay tiền tổng cộng 07 lần, Công ty đã trả toàn 04 lần. Hiện Công ty Sao Mai còn dư nợ theo 03 Giấy nhận nợ sau:

- Giấy nhận nợ số 05.1228/KUNN-DN/PGBankTL ngày giải ngân 12/8/2015, ngày đến hạn 12/02/2016, số tiền vay 407.000.000 đồng, dư nợ 398.899.578đ

- Giấy nhận nợ số 06.1228/KUNN-DN/PGBankTL ngày giải ngân 24/11/2015, ngày đến hạn 24/5/2016, số tiền vay 350.000.000 đồng, dư nợ 350.000.000đ

- Giấy nhận nợ số 07.1228/KUNN-DN/PGBankTL ngày giải ngân 26/11/2015, ngày đến hạn 26/5/2016, số tiền vay 3480.000.000 đồng, dư nợ 348.000.000 đồng.

Tính đến ngày 11/6/2020, khoản nợ của Công ty Sao Mai là 1.857.327.218đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.096.899.578đ; Lãi phát sinh là 760.427.640đồng. Ngân hàng yêu cầu Công ty Sao Mai thanh toán số nợ nêu trên. Trường hợp Công ty Sao Mai không thanh toán thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là 02 bất động sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn Công ty Sao Mai không còn hoạt động tại địa chỉ theo đăng ký doanh nghiệp. Ông Hiếu - Người đại diện theo pháp luật của Công ty thay đổi địa chỉ nơi cư trú, nhưng không thông báo cho các đương sự khác và Tòa án biết. Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định của pháp luật nhưng Bị đơn vẫn vắng mặt, không nộp bản tự khai, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, không cung cấp, giao nộp tài liệu,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Nguyễn Thị Toán, anh Triệu Quốc Trình cùng thống nhất trình bày: Năm 2008, bà Toán và chồng là ông Triệu Văn Phương có giấy viết tay tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ 26, địa chỉ: tổ Yên Mỹ 2, phường Xuân Hòa, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc cho con đẻ là anh Triệu Quốc Trình. Sau khi nhận đất, anh Trình đã xây dựng 01 nhà cấp 4 và một dãy nhà trọ để cho sinh viên thuê. Anh Trình trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất suốt từ đó đến nay.

Năm 2013, bà Toán làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên. Ngày 05/3/2013, UBND thị xã Phúc Yên đã cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 26, diện tích 337,3m², phường Xuân Hòa, thành phố Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, cho chủ sử dụng đất là Nguyễn Thị Toán.

Tháng 8/2014, do cần tiền để kinh doanh, bà Toán đã thế chấp thửa đất để vay tiền. Ông Ngô Phương Đông yêu cầu thế chấp quyền sử dụng đất bằng hình thức ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thục Anh (nếu không trả được nợ, ông Đông sẽ chuyển nhượng đất) nên ngày 22/8/2014, bà Toán cùng ông Phương đến Văn phòng công chứng Bảo Tín để ký kết Hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thục Anh. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, bà Toán được ông Đông giao cho vay 150.000.000đ. Sau đó ông Đông còn yêu cầu bà ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông Đông có thể vay vốn ngân hàng. Do đã vay tiền của ông Đông nên bà Toán ký kết văn bản hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền với bà Trần Thục Anh và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh Ngô Trung Hiếu (con của ông Đông) vào ngày 09/10/2014. Thực chất, không có việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà Toán cho anh Hiếu mà chỉ để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ mà bà Toán đã vay của ông Đông.

Việc ông Đông, anh Hiếu sử dụng Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/10/2014 để đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất rồi thế chấp cho Ngân hàng, bà Toán và gia đình bà không biết.

Toàn bộ tài sản đã xây dựng đều thuộc quyền sở hữu của anh Trình (Con trai bà Toán), anh Trình không biết và không đồng ý với việc chuyển nhượng đất để vay tiền giữa bà Toán và ông Đông, anh Hiếu. Vì vậy, bà Toán và anh Trình đề nghị:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Triệu Văn Phương, bà Nguyễn Thị Toán và anh Ngô Trung Hiếu là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 26, diện tích 337,3m², tại phường Xuân Hòa, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc mang tên chủ sử dụng đất anh Ngô Trung Hiếu.

Ngày 26/10/2019, anh Trình có đơn xin rút yêu cầu độc lập. Bà Toán vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

4. Chị Triệu Thị Thanh Trà, chị Triệu Hoài Thu, anh Triệu Hoàng Minh, chị Nguyễn Minh Trang, anh Ngô Trung Hiếu không chấp hành việc triệu tập của Tòa án, không gửi văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bà Toán, không có yêu cầu độc lập.

6. Ông Đàm Khắc Cảnh, bà Nguyễn Thị Kỳ trình bày:

Ông Cảnh có 01 mảnh đất diện tích 901m², đã được cấp sổ đỏ. Do đang bệnh tật cần tiền, ông Cảnh được giới thiệu đến ông Đông. Ông Đông nói vay tiền ở chỗ ông Đông lãi suất chỉ có 7,5%, trả nợ trong 5 năm. Vì vậy, vợ chồng ông Cảnh nhất trí vay của ông Đông 50.000.000 đồng. Khi Ngân hàng đến nhà thông báo thì ông bà mới biết cho biết ông Đông đã thừa kế cho con trai là Ngô Trung Hiếu diện tích mảnh đất của mình. Ông Cảnh đã đi tìm ông Đông nhưng

không được. Ông Cảnh khẳng định ông không chuyển nhượng đất cho anh Hiếu, ông đề nghị để ông trả 50.000.000đ gốc và lãi cho ông Đông để lấy lại giấy chứng nhận nhà đất.

Văn phòng công chứng Bảo Tín trình bày:

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Công chứng viên Văn phòng công chứng Bảo Tín đã tiến hành kiểm tra và xác nhận giấy tờ không có dấu hiệu bất thường. Hợp đồng số 468/2014/HĐGD ngày 10/10/2014 giữa ông Triệu Văn Phương, bà Nguyễn Thị Toán và anh Ngô Trung Hiếu được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Các bên khi ký kết hợp đồng đều hoàn toàn minh mẫn, không có dấu hiệu bị lừa dối, ép buộc. Chữ ký trên hợp đồng do chính bà Toán, ông Phương và ông Hiếu ký trực tiếp, không phải do người khác ký nên hợp đồng không thể giả tạo được.

Sau khi ký kết hợp đồng, hai bên chuyển hồ sơ về Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Phúc Yên để đăng ký sang tên giấy chứng nhận người sử dụng đất. Việc bà Toán đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giả tạo là không có căn cứ.

Giữa ông Phương, bà Toán và anh Hiếu có thỏa thuận nào khác hay không, Văn phòng công chứng không được các bên cung cấp thông tin và không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của bà Toán theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 23/2020/KDTM-ST ngày 24/9/2020 của TAND quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex về việc đòi Công ty Sao Mai trả số tiền nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1228764/2014/HĐTD-DN/PGBankTL ngày 03/12/2014, Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01.1228/PL-HĐTD ngày 04/5/2015, Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 02.1228/PL-HĐTD ngày 11/02/2015, Khế ước nhận nợ số 05.1228/KUNN/PGBankTL ngày 12/8/2015, Khế ước nhận nợ số 06.1228/KUNNDN/PGBankTL ngày 24/11/2015 và Khế ước nhận nợ số 07.1228/KUNN-DN/PGBankTL ngày 26/11/2015. Buộc Công ty TNHH Thương mại Sao Mai phải trả Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex các khoản tiền tính đến ngày 24/9/2020 gồm: Nợ gốc là 1.096.899.578 đồng, tiền lãi trong hạn là 30.333.333 đồng, tiền lãi quá hạn là 770.116.872 đồng, tổng là 1.867.016.450 đồng (Một tỷ, tám trăm sáu bảy triệu, không trăm mười sáu nghìn, bốn trăm năm mươi đồng).

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Trường hợp Công ty TNHH Thương mại Sao Mai không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả các khoản nợ trên, thì Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm tương ứng với phần nghĩa vụ được bảo đảm để thu hồi nợ gồm: 3.1. Quyền sử dụng thửa đất số 11, diện tích 337,3m², tờ bản đồ số 26, phường Xuân Hòa, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS772141, số vào sổ cấp GCN:CH00516 do UBND thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 06/11/2014 cho anh Ngô Trung Hiếu, đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền

sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 2303 Quyền số 19TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2014. Khi xử lý quyền sử dụng đất, Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex phải thanh toán cho anh Triệu Quốc Trình giá trị nhà cấp 4, nhà trọ và công trình phụ liền kề, sân gạch đỏ, mái tôn khung sắt, xốp chống nóng, giếng nước, 01 cây lộc vùng đường kính gốc 20cm, 01 cây mít đường kính gốc 18cm, 03 cây bưởi nhỏ. Anh Triệu Quốc Trình được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có nhà cấp 4, nhà trọ, công trình phụ liền kề, sân gạch đỏ tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 26, phường Xuân Hòa, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, nếu có nhu cầu. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi thanh toán chi phí xử lý tài sản và các khoản nợ, nếu còn thừa thì trả cho anh Ngô Trung Hiếu, nếu thiếu thì Công ty TNHH Thương mại Sao Mai phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex đến khi hết nợ.

3.2. Quyền sử dụng thửa đất số 24, diện tích 901m², tờ bản đồ số Xuân Đồng, thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 753264, sổ vào sổ cấp GCN: CH01146 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 21/01/2015 cho anh Ngô Trung Hiếu, đã thể chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 000259/2015/HĐTC Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2015. Khi xử lý quyền sử dụng đất, Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex phải thanh toán cho ông Đàm Khắc Cảnh, bà Nguyễn Thị Kỳ giá trị các tài sản có trên đất. Ông Đàm Khắc Cảnh, bà Nguyễn Thị Kỳ được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện đất trên có nhà khung bê tông 02 tầng, nhà cấp 4, công trình phụ tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số Xuân Đồng, thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, nếu có nhu cầu. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi thanh toán chi phí xử lý tài sản và các khoản nợ, nếu còn thừa thì trả cho anh Ngô Trung Hiếu, nếu thiếu thì Công ty TNHH Thương mại Sao Mai phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex đến khi hết nợ.

4. Khi xử lý các tài sản bảo đảm, các đương sự, những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, sinh sống tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 26, phường Xuân Hòa, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và thửa đất số 24, tờ bản đồ số Xuân Đồng, thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan xử lý tài sản bảo đảm.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Toán. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 468 Quyền số 04 HĐGD ký ngày 10/10/2014 tại Văn phòng công chứng Bảo Tín giữa ông Triệu Văn Phương, bà Nguyễn Thị Toán và anh Ngô Trung Hiếu vô hiệu do giả tạo. Buộc anh Ngô Trung Hiếu phải trả cho bà Nguyễn Thị Toán và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Triệu Văn Phương số tiền 539.680.000 đồng (*Năm trăm ba chín triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng*). Bà Nguyễn Thị Toán và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Triệu Văn Phương phải tự chịu thiệt hại 134.920.000 đồng (*Một trăm ba tư triệu, chín trăm hai mươi nghìn*

đồng).

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Toán về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 772141, số vào sổ cấp GCN: CH00516 do UBND thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 06/11/2014 cho anh Ngô Trung Hiếu.

7. Trường hợp bà Nguyễn Thị Toán có tranh chấp về hợp đồng vay tài sản với ông Ngô Phương Đông, thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác theo định của pháp luật.

8. Trường hợp ông Đàm Khắc Cảnh, bà Nguyễn Thị Kỳ có tranh chấp về hợp đồng vay tài sản với ông Ngô Phương Đông, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Ngô Trung Hiếu, thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật”.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 09/10/2020 bà Nguyễn Thị Toán có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập, hủy GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên anh Ngô Trung Hiếu.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà Toán giữ yêu cầu kháng cáo, không đồng ý thanh toán nợ thay cho Công ty Sao Mai, không đồng ý phát mại tài sản trong trường hợp Công ty không thanh toán được nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử vụ án theo trình tự luật định, các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Ngân hàng không biết việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phương + bà Toán và anh Hiếu là để che dấu sự thỏa thuận mượn giấy chứng nhận để làm thủ tục vay vốn của Ngân hàng nên chỉ căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản của anh Hiếu đã hợp pháp để làm thủ tục cho Công ty Sao Mai vay tiền vì đã có tài sản bảo đảm theo quy định nên Ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Bà Toán kháng cáo đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông Phương và bà với anh Hiếu không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bà Toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của bà Nguyễn Thị Toán làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận.

Xét về nội dung kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Toán đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở mang tên anh Ngô Trung Hiếu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo hướng 100% lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về anh Hiếu, HĐXX thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 09/10/2014 giữa Bên chuyển nhượng ông Triệu Văn Phương, bà Nguyễn Thị Toán với Bên nhận chuyển nhượng anh Ngô Trung Hiếu được lập trên cơ sở tự nguyện, chủ thể tham gia ký kết hợp đồng đều là những người có đủ năng lực hành vi, hợp đồng thể hiện ý chí của người tham gia ký kết. Nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và được chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người chuyển nhượng. Tại cấp sơ thẩm, bà Toán xuất trình bản photo Hợp đồng thỏa thuận vay vốn ngày 31/10/2014 (Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vay vốn ngân hàng có kỳ hạn 5 năm). Nội dung tài liệu thể hiện việc bà Toán đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Hiếu đứng tên vay vốn ngân hàng có thời hạn từ 31/10/2014 đến hết 31/10/2019 trong thời gian đó anh Hiếu đồng ý cho bà Toán vay 150.000.000đ được bảo đảm bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Trường hợp bà Toán không có khả năng trả nợ gốc hoặc lãi, anh Hiếu được quyền chuyển nhượng tài sản cho bên thứ ba để thu hồi số tiền đã cho vay, nếu thừa tiền thì trả lại cho bà Toán... Trên cơ sở lời khai và các tài liệu do bà Toán xuất trình, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phương, bà Toán không có ý chí, mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hiếu nên tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phương, bà Toán với anh Hiếu vô hiệu do giả mạo không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên nhưng Ngân hàng được xác định là người thứ ba ngay tình nên được bảo vệ quyền lợi khi giao dịch vô hiệu. Căn cứ khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Toán về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên anh Hiếu là hợp lý. Yêu cầu kháng cáo của bà Toán đề nghị hủy giấy chứng nhận không có căn cứ chấp nhận. Lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu thuộc về cả anh Hiếu, bà Toán + ông Phương nhưng được Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần lớn thuộc anh Hiếu (80%), bà ông Phương + bà Toán (20%) là phù hợp. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của bà Toán cho rằng lỗi thuộc anh Hiếu 100% cũng không được chấp nhận.

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đưa các cháu: Triệu Trần Quốc Thái sinh 2014, cháu Triệu Quốc Vinh sinh 2015, cháu Triệu Quốc Anh sinh 2019 là các con của anh Triệu Quốc Trình vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong khi các cháu có tuổi đời từ 2-7 tuổi với lý do duy nhất là vì các cháu đang được bố mẹ nuôi dưỡng và sinh sống trên thửa đất mà bà Toán đã thế chấp cho Ngân hàng là không cần thiết, không phù hợp.

Bên cạnh đó, bản án sơ thẩm tuyên dài dòng và tính án phí sơ thẩm chưa chính xác nên HĐXX sẽ sửa về cách tuyên án và án phí.

Từ những nhận định trên

Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH:

Xử:

Sửa Bản án sơ thẩm số 23/2020/KDTM-ST ngày 24/9/2020 của TAND quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội về cách tuyên và án phí.

1. Chấp nhận yêu cầu đòi nợ của Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex đối với Công ty TNHH Thương mại Sao Mai

- Công ty TNHH Thương mại Sao Mai phải thanh toán trả Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex số tiền 1.096.899.578đ (Nợ gốc) và 30.333.333đ (lãi trong hạn) cùng 770.116.872đ (lãi quá hạn). Tổng cộng là 1.867.016.450 đồng (*Một tỷ, tám trăm sáu bảy triệu, không trăm mười sáu nghìn, bốn trăm năm mươi đồng*).

2. Kể từ sau ngày ngày xét xử sơ thẩm (25/9/2020) người phải thi hành án còn tiếp tục phải chịu lãi suất của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Trường hợp Công ty TNHH Thương mại Sao Mai không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm tương ứng với phần nghĩa vụ được bảo đảm để thu hồi nợ gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa số 11, tờ bản đồ số 26, diện tích 337,3m²; Địa chỉ: phường Xuân Hòa, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS772141, số vào sổ cấp GCN:CH00516 do UBND thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 06/11/2014 cho anh Ngô Trung Hiếu. Khi xử lý quyền sử dụng đất, Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex phải thanh toán cho anh Triệu Quốc Trình giá trị nhà cấp 4, nhà trọ và công trình phụ liền kề, sân gạch đỏ, mái tôn khung sắt, xốp chống nóng, giếng nước, 01 cây lộc vùng đường kính gốc 20cm, 01 cây mít đường kính gốc 18cm, 03 cây bưởi nhỏ. Anh Triệu Quốc Trình được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 26, phường Xuân Hòa, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (nếu có nhu cầu).

- Quyền sử dụng thửa đất số 24, diện tích 901m², tờ bản đồ Xuân Đồng; Địa chỉ: Thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 753264, số vào sổ cấp GCN: CH01146 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 21/01/2015 cho anh Ngô Trung Hiếu. Khi xử lý quyền sử dụng đất, Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex phải thanh toán cho ông Đàm Khắc Cảnh, bà Nguyễn Thị Kỳ giá trị các tài sản có trên đất. Ông Đàm Khắc Cảnh, bà Nguyễn Thị Kỳ được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số Xuân Đồng, thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội (nếu có nhu cầu).

Những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú hoặc đang sinh sống tại các tài sản thế chấp nêu trên có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền khi xử lý tài sản bảo đảm.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Toán. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 468 Quyền số 04 HĐGD ký ngày 10/10/2014 tại Văn phòng công chứng Bảo Tín giữa ông Triệu Văn Phương, bà Nguyễn Thị Toán và anh Ngô Trung Hiếu vô hiệu do giả tạo. Buộc

anh Ngô Trung Hiếu phải trả cho bà Nguyễn Thị Toán và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Triệu Văn Phương số tiền 539.680.000 đồng (Năm trăm ba chín triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị Toán và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Triệu Văn Phương phải tự chịu thiệt hại 134.920.000 đồng (Một trăm ba tư triệu, chín trăm hai mươi nghìn đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Toán về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 772141, số vào sổ cấp GCN: CH00516 do UBND thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 06/11/2014 cho anh Ngô Trung Hiếu.

6. Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản với ông Ngô Phương Đông và bà Nguyễn Thị Toán sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu và còn thời hạn khởi kiện theo định của pháp luật.

7. Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản giữa ông Ngô Phương Đông với ông Đàm Khắc Cảnh + bà Nguyễn Thị Kỳ và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Ngô Trung Hiếu với ông Đàm Khắc Cảnh + bà Nguyễn Thị Kỳ sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có đơn yêu cầu và còn thời hạn khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

8. Về án phí: Công ty TNHH Thương mại Sao Mai phải chịu 68.101.000đ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex 28.477.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 004195 ngày 21/8/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Bà Nguyễn Thị Toán phải chịu 300.000đ án phí KDTM sơ thẩm và 2.000.000đ án phí KDTM phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà đã nộp theo các biên lai số 002947 ngày 31/10/2019 và 03585 ngày 15/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Hà Nội nay được hoàn trả 8.432.500đ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Hai Bà Trưng;
- Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thúy Hạnh

